التغير في المنطقة المركزية لمدينة الرياض

" المملكة العربية السعودية "

« دراسة في جغرافية المدن »

إعداد : د. نوال محمد عبدالله إسماعيل

المنطقة المركزية والمدنية :

تملك جميع المدن على اختلاف حجمها وعمرها منطقة مركزية تختزل فيها وتتركز لديها أهم وظائف المدينة ونشاطها ، ومن ثم فإنها أكثر أجزاء المدينة ، حيوية وفي نفس الوقت أكثرها حساسية وتأثراً بأي تغيرات تطرأ على المدينة ، لذا فإنها تتمدد أو تنكمش ، تزدهر أو تتدهور باختلاف الزمن ، والأحوال الاقتصادية ، والأوضاع السياسية ، والتغيرات الاجتماعية ، وبمعنى آخر فإن نموذج المنطقة المركزية CENTRAL AREA يختلف باختلاف نموذج المدينة نفسها كما تقول بوجوجارنييه (١٩٦٧) Beaujeu-Garnier

نموذج مدينة الرياض :

الرياض مدينة حديثة بمقياس الزمن ، فلا يرجع تاريخها إلى أبعد من النصف الثاني للقرن التاسع عشر ، قامت في موضع بعض الحلّات إلى جوار وادي حنيفة في هضبة نجد ، أما عن وجود مدينة مزدهرة في العصور الوسطى في نفس هذا الموضع ، فالثابت أن الصلة بينها وبين الرياض الحالية قد تقطعت ، أي أنها — الرياض — مدينة من المفروض ألا يثقل ماضيها على وجودها الحاضر ، ومع ذلك فإن الظروف الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية التي صاحبت تكوين المدينة ونموها فرضت عليها نموذجاً يختلف عن العصر الذي نشأت فيه .

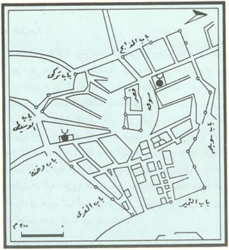
الظروف الطبيعية :

من الناحية النظرية كان موقع مدينة الرياض في هضبة نجد يبدو مكسباً للدولة الناشئة ، فهو موقع يتوسط الدولة هندسياً ، ولكنه في نفس الوقت موقع معزول عن بقية الأجزاء المعمورة في الدولة لنقص الطرق والمواصلات الجيّدة من ناحية ، وصعوبة التضاريس وطول المسافات القاحلة من ناحية أخرى ، وحتى الدروب والمسالك التي كانت تقطعها القوافل الآتية من الجنوب والغرب متجهة نحو الشمال والشمال الشرقي مارة بهذا الموقع، كانت قد فقدت خلال هذه الفترة أهميتها كطرق للتجارة بعد أن حلت المياه المحيطة بشبه الجزيرة والموانىء الواقعة عليها محل هذه الطرق وموانيها الصحراوية سواء في الخليج أو البحر العربي والبحر الأحمر ، فإذا أضفنا إلى ذلك أن شبه الجزيرة العربية كلها تكاد تكون منطقة منعزلة عن المناطق المحيطة بها سواء في غرب آسيا أو شرق أفريقيا ، استطعنا أن نحكم على مدى العزلة التي كانت تعانيها هذه المدينة في بدء نشأتها .

الظروف الاقتصادية والسياسية :

المدينة نتاج إقليمها ، فإذا نظرنا إلى مدينة الرياض نجد أنها كانت عاصمة لدولة

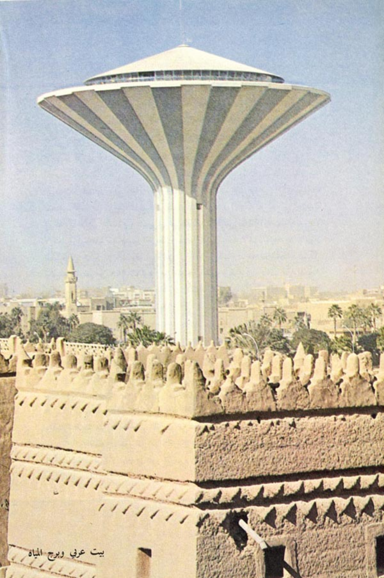
ناشئة مفككة منذ قرون طويلة ، لذا فإن مجالها لم يكن يتعدى القرى القريبة منها في إقليم نجد ، وهو إقليم يعيش في ظل اقتصاد الكفاف بمستوياته الدنيا ، من زراعة بدائية ورعى متجول وصيد أولي ، وهو أقصى ما كانت تتيحه الطبيعة الصحراوية للمنطقة ، وقد انعكس هذا بطبيعة الحال على نشاطات المدينة ، فلم يكن النشاط الاقتصادي يتعدى التعامل البسيط مع قرى وادي حنيفة ، وظلت كل من جدة ومكة تقومان بأجزاء من دور المدينة السياسي لفترة طويلة للقصور التاريخي من ناحية ، وعجز المدينة عن القيام بهذا الدور من ناحية أخرى .


باب المذابح
باب تركي
باب الوسيطي
قصر
سور
باب حويلم
باب دخنة
باب القرى
باب الثمير
٢٠٠ م

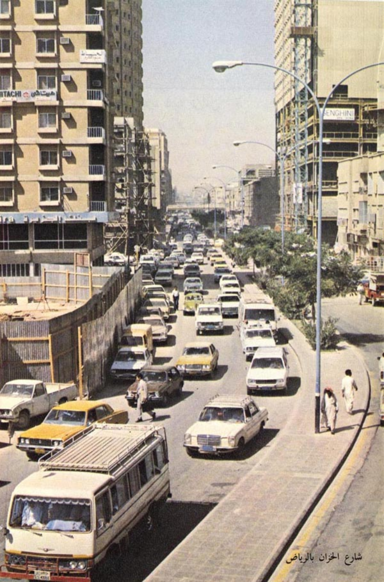
(شكل ١)

ومن البديهيات المسلم بها أن اختيار الرياض كعاصمة كان قرارًا يمثل القوة السياسية التي ترقد فوق الشعور الديني ، فالمدينة خليفة للدرعية — القريبة منها — مركز الدعوة السلفية ، والحكومة ثيوقراطية تعتنق هذه الدعوة وتنادي بالعودة إلى الأصول الأولى للدين الإسلامي والحياة الإسلامية ، وقد انعكس هذا بقوة على العاصمة الناشئة ، على نشاطاتها وطرق الحياة فيها ، وعلى المدينة نفسها ، بدْءاً من الوحدة الأولية فيها وهي الدار حتى تخطيط المدينة ، لذا فإن الرياض التي قامت في النصف الثاني من القرن التاسع عشر كانت لا تختلف عن المدن العربية التي اختطت في القرون الأولى للإسلام ، فتظهر في **خريطة عبدالله فيلبى (١٩١٩)** مدينة صغيرة ، لا تتعدى مساحتها — حسب الخريطة ومقياس الرسم — **٣,٥**كم^{٢} تحيط بها الأسوار الطينية من جميع الجهات ولها سبعة أبواب ، ومركز المدينة ساحة غير منتظمة الشكل يحتل ما يقرب من **٥٦٦,٢٥٠**م^{٢} من مساحة المدينة ويقوم في جانب منها المسجد الجامع وقريباً منه قصر الحاكم تحيط به الأسوار ، وبينهما السوق الرئيسية للمدينة (**شك ١**) ومن الساحة تتفرع الشوارع التي تؤدي إلى بوابات المدينة السبع ، كما كانت تقوم دور الأمراء والكبراء في هذه الساحة وهي وإن لم تظهر في خريطة عبدالله فيلبي ، إلا أن ممتلكاتهم في هذا الموقع حتى الوقت الحاضر تدل عليها .

هكذا نجد أن المنطقة المركزية لمدينة الرياض كانت حتى العقد الخامس من القرن العشرين نموذجاً نقياً للمواصفات التي ذكرها **جدعون شوبرج (١٩٧٤)** **Gideon Sjoberg** عن مدن ما قبل الصناعة حيث تتمركز القوى الدينية والسياسية والاقتصادية في المنطقة المركزية ، وحيث تتجمع الطبقات الخاصة والمختارة قريباً منها ، لحاجتهم للقرب من هذه المؤسسات التي تمثل القوة مادياً ورمزياً ، وواضح أن دوْر كل من القوتين الدينية والسياسية كان يتفوق على القوة الاقتصادية ، فبينما لا يتعدى دور الأخيرة الإقليم المحلي ، كانت الأوليان تشملان الدولة بأسرها .



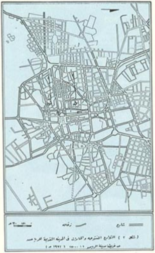
بيت عربي وبرج المياه


HITACHI هيتاشي
SENGHINI

شارع الخزان بالرياض

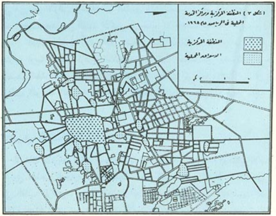
التغير في المنطقة المركزية لمدينة الرياض :

بدأ التغير يدخل على القلب المركزي لمدينة الرياض مع الأربعينات من القرن العشرين ، وهو تغيّر مادي ورمزي معاً يتمثل في فقدان هذا القلب لجزء من قوته التي كان يستمدها من وجود الحاكم والأمراء والكبراء فقد انتقل الملك وحاشيته ، ومن ورائهما الأتباع والإدارة التابعة من القلب المركزي إلى شمال المدينة خارج الأسوار ، (حي المربع فيما بعد) وإلى الشرق (حلة العبيد) وبقي قصر الحكم ودار العدل رمزاً للقوة المهاجرة ، وقد نتج عن عملية الجلاء هذه زيادة مساحات الفراغ من ناحية ، وتقلص في القوة السياسية في المركز من ناحية أخرى ، مما أعطى للقوة الاقتصادية الدينامية الناشئة الفرصة لتتصاعد في القلب المركزي، ومما لا شك فيه أن هذا الفراغ ما كانت تملؤه القوة الاقتصادية لو لم تتغير الظروف الاقتصادية للدولة عامة ، وبالتالي العاصمة ، فإن استغلال بترول المنطقة الشرقية وما تبعه من زيادة دخل الدولة منذ الخمسينات أدى إلى تنشيط الوضع الاقتصادي، ومن ثم بذلت الحكومة


شارع
زقاق
٣٠٠ م
(شكل ٢) الشوارع المفتوحة والحارات في المدينة القديمة الرياض
عن خريطة مدينة الرياض ١ : ١٥٠٠٠ (١٩٧١ م)

(شكل ٢)

الجهود للقضاء على عزلة العاصمة وتحديثها ، فأنشأت مجموعة من الطرق تربط العاصمة بأجزاء الدولة البعيدة في الشرق والغرب والشمال والجنوب ، فزادت دائرة


(شكل ٣) المنطقة المركزية ومراكز التجارة المحلية في الرياض عام ١٩٦٨.
المنطقة المركزية
الأسواق المحلية
٢ كم

(شكل ٣)

موقع المدينة اتساعاً ، كذلك قام الحكام بفتح شبكة من الشوارع الواسعة المستقيمة في كتلة المدينة تنتهي كلها إلى القلب المركزي (شكل ٢) مما أثرى موقع القلب وزاد مجاله اتساعاً مع سهولة الوصول إليه ، وأخيراً فإن العثور على مياه الشرب بكميات تشجع على التوسع في البناء ، ونقل الإدارات الحكومية إلى المدينة وما تبعه من إنشاء لأحياء جديدة قد أدى إلى زيادة حجمها بحيث **ارتفع عدد سكانها من ٤٧,٠٠٠ نسمة سنة ١٩٤٠ إلى ١٨١,٠٠٠ نسمة سنة ١٩٦٠ حسب تقديرات السكان التي قام بها مكتب تخطيط المدن على أساس دراسة المباني .**

مظاهر التغير :

جرى تحديد للمنطقة المركزية داخل إطار دراسة المدينة في أواخر الستينات وكان كل من سعر الأرض واستخدامها أساسين لهذا التحديد ، فظهرت المنطقة المركزية وقد زحفت بعيداً عن القلب المركزي في جميع الاتجاهات فيما عدا الغرب ، وكان محورا الشمال والشرق أكثر المحاور نشاطاً بحيث أن القلب القديم أصبح يقع في جنوب غرب المنطقة المركزية الناشئة ، وقد ظلت المنطقة على وضعها هذا حتى منتصف العقد الثامن ، وبدت كما لو كانت قد وصلت إلى وضع الاستقرار ، في حين نشطت النويات الصغيرة — مراكز الخدمة الثانوية — في الأحياء النامية —

التغير في القلب :

لا شك أن زيادة حجم السكان كان عاملاً مساعداً على تقدم الوظائف الأساسية — وفي مقدمتها التجارة — في المدينة ، وقد كان لتعاظم النشاط الاقتصادي أثره على القلب المركزي ، حيث احتلت العمارات والبنايات ذات الطابقين والطوابق الثلاثة الفراغ الذي نجم عن انتقال الأمراء والكبراء من المنطقة ، وظهرت المتاجر والمؤسسات الاقتصادية في الطوابق الأرضية والأولى من هذه العمارات فاتسع السوق من مكانه القديم (**المقيبرة**) إلى القلب المركزي نفسه ، ولم تلبث المتاجر أن زحفت بسرعة وتلقائية محتلة الطوابق الأرضية من العمارات والمساكن التي ظهرت على جوانب الشوارع الجديدة المفتوحة ، فامتدت أذرع للسوق إلى الشمال والشرق ، أما إلى الشمال فمن الواضح أن جاذبية الأحياء الجديدة والمنطقة الإدارية كان لها تأثيرها القوي في الجذب إلى هذا الاتجاه ، على حين أن الشوارع الخالية في الشرق والتي أصبحت تمثل محاور الحركة الرئيسية في المدينة والأراضي الفضاء المحيطة بها كانت لها جاذبيتها هي الأخرى **وقد صاحب هذا الانسياب في التجارة من السوق القديمة تغيرات على النحو التالي :**

١ ــ بدأت نواة ناشئة في الشوارع الممتدة شرق القلب المركزي ذات متاجر جديدة الطراز في الأدوار الأولى من العمارات ، وتتميز هذه المتاجر بأخذها بأساليب العرض والبيع الغربية ، مما جذب النشاط الذي كان متمركزاً في السوق القديمة فانسابت التجارة ، وبخاصة البضائع العالية القيمة كالمجوهرات والأجهزة الكهربية والأقمشة الغالية والأجهزة الدقيقة من القلب المركزي نحو النواة الجديدة ، مكررة في النصف الثاني من القرن العشرين نموذج التغير الذي طرأ على القلب المركزي للمدن الإسلامية الأخرى في أواخر القرن التاسع عشر ومطلع القرن العشرين مع بعض الاختلافات الناتجة عن اختلاف الأوضاع .

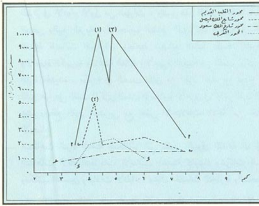
٢ ــ استطاعت النواة الناشئة بإمكاناتها التي تنقص السوق القديمة أن تجذب النشاطات الاقتصادية ذات الأساليب الحديثة كالبنوك وشركات السياحة ومكاتب المحاسبين وعيادات الأطباء ، ومجال الخدمات التجارية والشخصية .

٣ ــ رغم الازدواج الذي ظهر نتيجة تكوّن النواة الجديدة ، فإنه لا يماثل الازدواج المعروف في بعض المدن الإسلامية كالجزائر مثلاً أو كثير من مدن العالم الثالث، حيث يتميز بوجود انفصال سكاني وحضاري بين القوانين القديمة والجديدة، لأن النواة الجديدة قامت على أكتاف الأوروبيين في غالب الأحيان ، بينما نجد أن النواة الجديدة هنا ترتبط بالمركز القديم ولا تنفصل عنه ، ويمكن أن نميز جزءاً عبارة عن منطقة انتقالية بين القوانين القديمة والجديدة ، تتزاوج فيه العناصر القديمة والجديدة معاً .

ومعًا تُكوّن مركزًا جديدًا للمدينة مستغلاً شوارع الحركة الرئيسية ومنافسًا للمركز القديم الذي يقع إلى الغرب منه .

التغير في السبعينات :

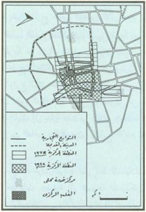
منذ بداية العقد الثامن اتضح أن المنطقة لا تزال تحمل الطبيعة الديناميكية التي



شكل (٤) أسعار الأرض في المنطقة المركزية لمدينة الرياض عام ١٩٧٨ م

تتميز بها المناطق المركزية التي لم تستقر بعد ، فلم تلبث أن تحركت جبهاتها الساكنة وأطرافها فغيّرت من شكل ومساحة المنطقة، وترجع أسباب هذا التحرك لاستمرار تصاعد تأثير العوامل السابقة وهي عائدات البترول التي زادت وبخاصة بعد سنة ١٩٧٣ ، واهتمام الحكام — الذي لم يفتر — بمدينة الرياض ومحاولات تحديثها باعتبارها رمزاً لمكانة الدولة ، وقد أدى استمرار وتصاعد هذين العاملين إلى تداعي مجموعة من الأحداث ارتبطت بهما وتولّدت منهما على النحو التالي :

أ — نتج عن زيادة العائدات البترولية إرتفاع الدخول الفردية في الدولة(١) **، مع الاهتمام الشديد بالعاصمة أن زاد اندفاع البدو وسكان المدن الصغيرة نحو الرياض فقفز عدد سكانها في سنة ١٩٧٤ إلى ٦٦٦،٨٤٠ نسمة حسب التعداد وقد أدى هذان العاملان إلى زيادة الإقبال على شراء الأراضي فظهرت خمسة أحياء جديدة في**


الشوارع التجارية
المدينة القديمة
المنطقة المركزية ١٩٧٨م
المنطقة المركزية ١٩٦٨م
مركز خدمة محلي
القلب المركزي
١ كم

شكل (٥) نمو المنطقة المركزية في مدينة الرياض

الشمال الغربي والغرب ، وحي جديد في الجنوب ، ومع ميل المواطنين إلى السكنى في دور مستقبلة اتسعت مساحة المدينة وبالتالي تغير محيطها نتيجة لهذا التمدد ، ولما كانت مراكز الخدمة لم تستطع أن تنمو بحيث تكفي أحياءها وتسد بعض حاجة الأحياء الأخرى ، فقد استمر الاعتماد على المنطقة المركزية في الوقت الذي كان كانت المتاجر أقل من حاجة السكان فقد بلغ نصيب كل ١٠٠٠ فرد من سكان المدينة ١٥,٤ متجراً ، في حين أن نصيب كل ١٠٠٠ من السكان في البلاد المتقدمة كما حسبه **بارثلميو** **Bartholomew** هو ٢٢,٩ متجراً ، فإذا نظرنا إلى مدى حاجة السكان المتصاعدة للشراء لوجدنا أن هذا الرقم أقل من أن يكفيهم ، في نفس الوقت الذي أصبحت فيه المنطقة المركزية تبعد كثيراً عن مركز المدينة الجديد ، ومن ثم فقد اندفعت النشاطات المختلفة فيها خارج حدودها لتتوافق مع محيط المدينة .

وقد حسب مركز المدينة بعد إضافة أحيائها الجديدة فاتضح أن هذا المركز يقع في الحي الجديد المعروف بشمال المربع خلف القصور الأثرية وقريباً من الحي الإداري وهو يبعد بذلك عن القلب القديم بمقدار كيلو مترين تقريبًا نحو الشمال والغرب ، في حين يبعد ٧٥٠ مترًا تقريبًا نحو الشمال الغربي من مركز المدينة الجديد ، فكان طبيعيًا أن اندفاع النشاطات خارج المنطقة تأخذ اتجاهًا شماليًا وغربيًا ، فكانت حمى البناء والتشييد التي شهدتها شوارع المركز الجديد ، وشارع فيصل بن تركي (**الخزان**) وتحرك المتاجر مرة ثانية خلال عقود ثلاثة فقط . بل إن العوائق من قصور أثرية وأراضي فضاء ومبان إدارية قد انتهت إلى بعثرة عدد من المتاجر والخدمات التجارية في شارع الناصرية وشارع عمرو بن العاص (**التلفزيون**) وشارع الإمام عبد العزيز بن محمد .

ب — مع ارتفاع الدخول الفردية تغير نمط الاستهلاك لمجموعات كبيرة من السكان ، فانضمت قطاعات جديدة إلى مجموعة المستهلكين عملت على زيادة الطلب على المواد الغذائية والملابس والأقمشة وغيرها أي المواد الاستهلاكية بصفة عامة ، ولكنها مجموعات تعتمد أساساً على الشراء المحلي لا الخارجي ، فضلاً عن العرب من الجنسيات الأخرى وما تمثله أجورهم من قوة شرائية لها حسابها ، مما أدى إلى الحاجة لمزيد من المتاجر لتلبية الطلبات .

جـ — أدى الإقبال على شراء الأراضي وزيادة الطلب عليها إلى أن أصبحت متاعاً نادراً يقبل عليه الناس وترتفع أثمانه وتتزايد يوماً بعد يوم ، وحلقت أسعار الأرض إلى آفاق بعيدة ، وأصبحت المتاجرة والسمسرة في الأراضي أسرع وسائل الثراء ، مما أدى إلى ارتفاع أسعارها في المنطقة المركزية ، فبينما كان متوسط الأسعار التي رصدتها خرائط الأسعار في سنة ١٩٦٨ تتراوح ما بين ١٥٠ : ٤٠٠٠ ريالاً أصبحت تتراوح ما بين ٥٠٠ : ١٠,٠٠٠ ريالاً في النصف الثاني من السبعينات ، ومع دخول كثير من الممولين الصغار ميدان التجارة كان طبيعياً أن يتجه هؤلاء إلى الأراضي القريبة من أطراف المنطقة والأقل سعراً .

د — من ناحية أخرى فإن كبار المستثمرين والتجار كانت تعوز بعضهم مساحات الفراغ الملائمة داخل المنطقة المركزية لانشاء المتاجر الحديثة الضخمة ، على حين توفرت هذه المساحات في الأطراف ، فأقبلوا على تشييد العمارات في هذه الأراضي الفضاء وافتتاح المتاجر الضخمة في الأدوار الأولى منها ، وكان من الطبيعي أن يتجهوا إلى الأطراف القريبة من الأحياء الثرية ، أي إلى الشمال والغرب ، فبدأت نواة ثالثة ناشئة في التكوين في هذا الاتجاه ، وقد وضح ذلك من أسعار الأراضي التي أصبحت تماثل نظيرتها في قلب المنطقة المركزية

مدينة الرياض من الجو

هـ — كان لضغط حركة المرور على الشوارع الرئيسية التي تقوم إلى جانب دورها الطبيعي مقام الطرق الرئيسية للمدينة ، وافتقار المدينة إلى مواصلات عامة منتظمة ، وقلة مواقف السيارات ، أثر في اختناق المنطقة المركزية ومع سهولة الوصول للأطراف أصبح من السهل أن تجتذب هذه متاجر جديدة .

المنطقة المركزية الحالية :

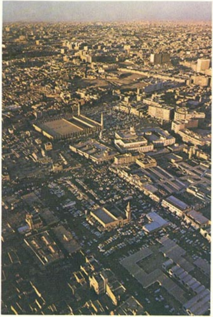
تكشف الدراسة الميدانية عن التغير في نمط استخدام الأرض في الأجزاء المتاخمة للمنطقة المركزية ، ولكن الزحف لهذه الأجزاء قد أدى إلى اقترابها وتداخلها مع مراكز خدمة محلية ، مما يجعل من الصعوبة اعتبار استخدام الأرض مؤشراً فاصلاً لبيان الحدود الجديدة للمنطقة ، وتظل أسعار الأرض هي الفيصل الأخير ، علماً بأنه في كل الأحوال فإن هذه الحدود تقريبية ، وغير ثابتة لاستمرار تفاعل العوامل السابقة وتداخل العشوائية والعناصر الشخصية وعنصر الصدفة في كثير من قرارات تشييد المتاجر .

وقد أمكن الحصول على الأسعار التقريبية التي كانت سائدة فى المدينة خلال عامي ١٩٧٧ ، ١٩٧٩ ، واختيرت ثماني عشرة نقطة **(١٨ نقطة)** تقع على أربعة محاور تقطع المدينة من الجنوب للشمال أولها المحور **(أ — أ)** الذي يمر بالقلب المركزي القديم ، وهو يبدأ من الجنوب في الامتدادات الجديدة للمدينة على طريق الحجاز وينتهي في حي شمال المربع ماراً بالمقيبرة وساحة العدل ، فالظهيرة (قصر الحمراء فشارع الإمام فيصل بن تركي (الخزان) ، أما المحور (ب — ب) — فيقطع شارع الملك سعود (البطحاء) وهو يُكوِّن العمود الفقري للمدينة ، وعلى طوله تتمثل مراحل نمو المنطقة المركزية ، ولذا تختلف الأسعار في نقاط عديدة فيه ، أما المحور (حـ — ب) فيقع إلى الشرق من المحور (ب — ب) في الامتدادات الجنوبية الشرقية والشرقية والشمالية الشرقية وهذا يبيّن مدى اندفاع المنطقة المركزية شرقاً ، أما المحور (د — د) فيمتد في غرب المدينة وهو على بعد أقل من كيلومتر من المحور (أ — أ)

ويمكن أن نتبين منه مدى امتداد المنطقة المركزية غرباً .

من (شكل ٦) يتضح أن :

١ ـــ تحتفظ ساحة العدل والتي تمثل القلب القديم (١) بأعلى معدل للأسعار ، وهناك قمة أخرى مساوية لها في الأسعار ، وموازية لها (٣) تقع إلى الشمال ،



لقطة حديثة لمدينة
الرياض من الجو

في شارع الأمام فيصل بن تركي (الخزان) ويفصلها عن النقطة الأولى الأجزاء السكنية ، وانحدار خط الأسعار المفاجيء شمال هذه النقطة قد لا يمثل حقيقة الوضع، فهو نتيجة بعد النقطة الرابعة على المحور (أ — أ) والتي أمكن الحصول على سعرها ، ولو كانت هناك نقطة أخرى أقرب منها لأمكن الحكم على مدى صحة هذا الانحدار .

٢ — تظهر قمة أخرى للأسعار (٢) تقع على امتداد ساحة العدل شرقاً وإن كانت لا تساوي القمتين السابقتين في متوسط سعر الأرض، وهي تقع على المحور (ب — ب) وبمقارنة أسعار هذه النقطة في السبعينات بأسعارها في الستينات ؛ نلاحظ أن متوسط أسعار الأرض لم ترتفع فيها بما يوازي ارتفاعه في النقطتين السابقتين (١) ، (٣) في حين أنها كانت مساوية لها في الستينات ، مما يرجح أن الأسعار في القلب المركزي ترتفع إرتفاعاً غير حقيقي أو بالأحرى رمزياً بما لا يساوي حقيقة الانتفاع بالأرض ، بدليل أن الأسعار في النواة الثانية التي قد تسمح بعض المساحات الفضاء والمساكن المتدهورة بمزيد من الإنتفاع بالأرض لم تصل إلى معدلها في القلب المركزي ، وهذا يؤكد أن النواة الثالثة (٣) الناشئة بما تملكه من أراض فضاء ومستقبل منتظر هي الممثل الحقيقي للسعر المرتفع .

٣ — بينما يُبيِّن المحور (ب — جـ) استمرارية في معدل الأسعار على طول المحور من الجنوب مع ميل إلى الارتفاع التدريجي كلما اتجهنا شمالاً ، وهو ارتفاع طبيعي للاتجاه نحو الأحياء الأعلى مستوى ، نجد أن المحور (د — د) تظهر به قمتان صغيرتان للأسعار إحداهما على امتداد القلب المركزي ، والثانية تبعد عنها نحو الشمال وهما نتيجة اندفاع بعض المتاجر في هذا الاتجاه .

ويبين (شكل/٧) أقصى إمتداد وصلت له المنطقة المركزية قرب نهاية السبعينات وذلك تبعاً لاستخدام الأرض ومتوسط الأسعار كما يبين الشكل تطور نمو المنطقة ، ومنه نخلص للحقائق الآتية :

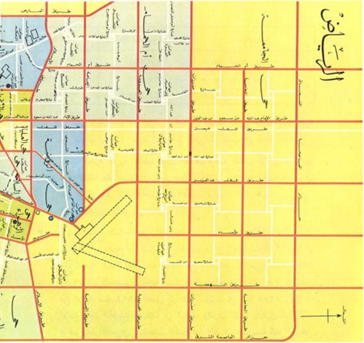
١ — زادت مساحة المنطقة المركزية عما كانت عليه في نهاية العقد الثاني من هذا القرن ٣١ مرة ، في حين تضاعفت مساحتها خلال عقد واحد من الزمن على النحو الآتي :—

السنة	مساحة المنطقة بالهكتار	المصدر
١٩١٩	٥,٦٦٢	خريطة عبدالله فيلبي
١٩٦٨	١٥٥,٧٣٨	مؤسسة دوكسيادس
١٩٧٨	٣٤١,٣٨٧	خريطة الباحثة

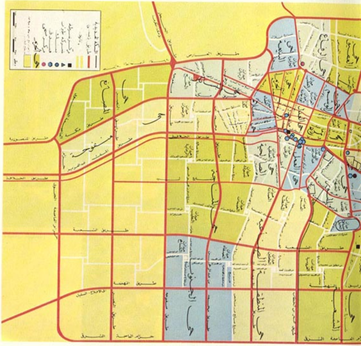
أي أن مساحتها قد زادت بنسبة ١ : ٣١ : ٦٨ تقريباً خلال أربعة عقود من الزمان — إذا اعتبرنا أن بداية التغييرات كانت في العقد الخامس .

٢ — كانت للجبهة الغربية أنشطها بحيث أعادت موضع القلب المركزي قريباً من مركز المنطقة بعد أن كان في وضع متطرف هامشي خلال فترة الستينات ، في حين أن التمدد في الاتجاه الجنوبي ظل محدوداً إستمراراً لتأثير القرب من الأحياء ذات المستوى الأعلى في الشمال والغرب .

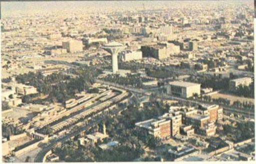
٣ — بمقارنة توزيع المساحة على الاستخدامات المختلفة سنة ١٩٦٨ بمثيلتها سنة ١٩٧٨ (٢) يتضح أن السكن يحتل أكبر مساحة من المنطقة سنة ١٩٦٨ (٦١٪) ومع امتداد المنطقة تظل هذه النسبة أعلى نسبة شغل الأرض في سنة ١٩٧٨ (٥٩,٢ ٪) لاستمرار الكتلة السكنية ، بينما تنخفض نسبة الطرق والميادين من ١٧ ٪ سنة ١٩٦٨ لتصل إلى ١٦ ٪ تقريباً في سنة ١٩٧٨ رغم أن الامتدادات الجديدة للمنطقة في الشمال والغرب تتميز بالطرق الواسعة ، ورغم تبعثر المتاجر في المساحات الكبيرة في الأطراف فإن نسبة شغل الأرض بالمتاجر استمرت من ٩,٥ ٪ إلى ٩,٩ ٪ في المنطقة كلها ، علماً بأن هذا لا يمثل حقيقةً رقم المتاجر والأعمال لاقتصاره على المساحة الأرضية وحدها دون


الرياض
الشمال
طريق أم الحمام
طريق الإمام عبد الله بن سعود بن عبد العزيز
طريق الملك فيصل
طريق الملك عبد العزيز
طريق الأحساء
طريق النهضة
حزام العاصمة الشرقي
طريق الجامعة
طريق عثمان
طريق العارض

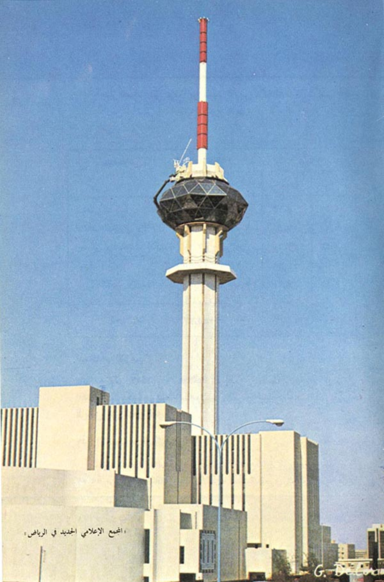
(شكل ٦)


طريق العارض
طريق المنصورية
طريق الهندسة
حزام العاصمة الشرقي

«ميدان الساعة»



برج المياه من الجو



«المجمع الإعلامي الجديد في الرياض»

اعتبار للطوابق التي ترتفع عن سطح الأرض ، كذلك ارتفعت نسبة شغل الأرض بالحدائق والمساحات المكشوفة لظهورها في الأطراف الشمالية والشمالية الغربية :

نوع الاستخـدام	١٩٦٨		١٩٧٨	
	المساحة	٪	المساحة	٪
المناطق السكنية	٩٤,٧٩٣	٦١,٠٢	٢٠٣,١٩	٥٩,٥٢
النشاط التجاري والأعمال	١٤,٧٨	٩,٥١	٣٣,٩٠	٩,٩٣
الحدائق والمساحات المكشوفة	١٢,١٧	٧,٨٣	٣٢,٢٥	٩,٤٣
الطرق والميادين	٢٥,٨٥	١٦,٦٤	٥٤,٦٨	١٦,—
المباني الثقافية والدينية	٧,٧٢	٥,—	١٧,٤٧	٥,١٢
الجملـة	١٥٥,٣٣	١٠٠	٣٤١,٣٨	١٠٠

استخدام الأرض :

قدم كولنز (١٩٧٣) M. P. Collins تصنيفاً لاستخدام الأرض في المناطق المبنية يتكون من تسعة أقسام رئيسية . ظهر منها ثمانية أقسام في المنطقة المركزية للرياض على النحو التالي :

(أ) الاستخدام السكني :

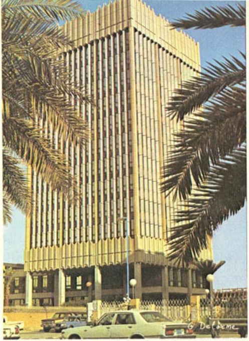
يشغل الاستخدام السكني مساحة ٢٠٣,١٩ هكتاراً تقريباً وهي تمثل نسبة ٥٩,٥٢ من مساحة المنطقة ومعظم الأجزاء السكنية تقع في الكتلة القديمة غرب

شارع الملك فيصل (الوزير) وجنوب شارع الأمام فيصل بن تركي (الخزان) (شكل٨) .

والباقي موزع بين الأطراف الخلفية للمنطقة المركزية في الشرق والشمال ، وارتفاع نسبة استخدام الأرض للسكن أمر وارد ما دام نمو المنطقة لم يستغرق أكثر من عقود أربعة من الزمن ، ومن ثم فإن تكوينها بحدودها الحالية كان على حساب المناطق السكنية المجاورة التي امتدت إليها وينتشر الاستخدام السكني داخل المنطقة ويتداخل أفقياً ورأسياً مع الاستخدامات الأخرى ، ومع ذلك فإنه يحتل مساحات قاصرة عليه ، وليس ثمة تعارضٌ بين هذين الاتجاهين فالاستخدام السكني يظهر في شكلين :

أ — حارات تتكون من مجموعات من الدور تلتف كل مجموعة منها حول مسجد ، وتكون على شكل كتل متراصة من الدور المتلاصقة ، تنتشر بينها الطرق المؤدية إليها وينتظم الفضاء فيها في تسلسل يبدأ من الساحة المحيطة بالجامع إلى الطرق الموصلة من الخارج إلى الساحة ثم الأزقة الموصلة للدور ، وقد أحصى دوكسيادس أربعاً وعشرين حارة في الرياض ، منها ثلاث حارات كلها داخل المنطقة المركزية ثم أجزاء من سبع حارات أخرى (شكل٢) وأقل حارات الرياض مساحة هي — الموجودة في المنطقة المركزية،مما ينبيء عن تكدس الدورفيها ،وقد بلغت مساحة أكبرها ٥٣,٨٨ هكتاراً ، والحارات في المنطقة المركزية تقع داخل محيط من الشوارع الرئيسية،وهي قاصرة في غالب الأحيان على الدور السكنية ، إلا في بعض أجزاء استطاعت الوظائف الأخرى ، وبخاصة التجارية أن تخترق نطاقها كما هو الحال في الجزء السكني المحيط بالقلعة (**المصمك**).

ب — المباني والعمارات المطلة على الشوارع المفتوحة وتظهر في شكل أحزمة تحيط بالأجزاء التي تشغلها الدور وتخفيها عن أعين المارة بواسطة طوابقها المتعددة ، ومعظم عمارات المنطقة المركزية التي بُنيت خلال الخمسينات كانت ذات نمط مغاير

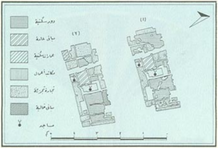


ابنية حديثة

مجمع سكني قديم

برج مياه الرياض

«المصمك»



شكل (٧) التغير في القطاع الشيه بالمنطقة الانتقالية «٨» بين سني ١٩٦٨/١٩٧٨ م

تماماً للدور ، فلها بواكي كي تحمي المارة من حرارة الشمس ، أو تصميمها لا ينفتح على الداخل وإنما على الخارج وتعتمد على الوسائل الآلية في تهويتها وهي وإن كانت ذات شرفات ، إلا أن نمط الحياة الاجتماعية السائد يجعلها غير ذات فائدة ، وتمثل هذه العمارات بطوابقها المتعددة البعد الثاني للمنطقة المركزية حيث أمكن الانتفاع بالطوابق المتعددة في الاستخدامات المختلفة للمنطقة ، ولذا فإن الاستخدام السكني هو أحد أوجه إستغلالها ، وبينما تستغل الطوابق الأرضية في المتاجر والدكاكين نجد أن الطوابق الأولى تشتمل على عيادات الأطباء ، ومكاتب شركات الاستيراد والتصدير ، ومكاتب السمسرة ، والمهندسين ، والمحاسبين ، وكمستودعات فضلاً عن السكن ، ومرونتها هذه هي التي تجعلها ذات فائدة كبيرة دفعت الأهالي على الإقبال علي إقامتها ، وإن عزفوا عن سكناها .

وقد قدر تقرير دوكسادس سكان المنطقة المركزية سنة ١٩٦٨م بـ ٢٤,١٨٠ نسمة ، فإذا كانت مساحتها في ذلك الحين ١٥٨,٠٣٥ هكتاراً كما ذكر فهذا يعني أن الكثافة تصل في المتوسط إلى ١٥١,٩ نسمة/ هكتار في حين أنها بلغت في مدينة

الرياض ٢٣,٢ نسمة/ هكتار(٣) ، وهذا يعني أن المنطقة المركزية من أعلى مناطق المدينة كثافة سكانية ، وفي نفس الوقت فإن هذا يعني أن ٨٪ من سكان المدينة يعيشون في المنطقة المركزية ، ويمكن مقارنة ذلك بالقاهرة التي تعتبر مماثلة لمدن البحر المتوسط العربية ويعيش في منطقتها المركزية ٥,٧٪ من سكان المدينة(٤) .

ومن الطريف أن الأجزاء التي ينعدم فيها الاستخدام السكني أو يقل كثيراً داخل المنطقة هي الأجزاء التي تشغلها الأسواق التقليدية ، فأسواق المقيبرة ينعدم فيها السكن لأن المباني عبارة عن طابق أرضي تشغله المتاجر والدكاكين ، ويسكن أصحابها في الأجزاء الخلفية للمنطقة المركزية ، كذلك يقل السكن في القلب الذي تشغله مؤسسات للدولة والمدينة ، ما بين قصر الحكم والمحكمة الكبرى ورئاسة القضاء ، والمسجد الجامع الكبير وإدارة الشرطة،ولا يزيد عدد العمارات فيه عن أصابع اليد الواحدة ، ويتراوح ارتفاعها ما بين ٢ : ٤ طوابق ، كذلك ينعدم السكن في الطرف الجنوبي من السوق التقليدية في الشرق لوجود المتاجر وحدها بينما يظهر أحد الطوابق فوقها مع الاتجاه شمالاً ، ويسكن غالبية العاملين في هذه المتاجر في الحلات الخلفية .

ويتوزع الاستخدام السكني بين الاستخدام السكني الخاص والفنادق .

الاستخدام السكني الخاص :

وهو في خطين منفصلين مكانياً كما رأينا ، كما ينفصلان حضارياً ، وهذان النمطان يرتبطان بشكلي الاستخدام السكني ، فالدور ترتبط بنظام الحارات ، والشقق ترتبط بالعمارات المتعددة الطوابق والأغراض .

الدور المستقلة :

وهي المساكن الوطنية التقليدية ، وتقوم في تكتلات ذات جدران مشتركة ، والأصل فيها البناء بالطين والطوب اللبن والأحجار ، ويكون الطابق الأرضي في

العادة سميك الجدران ، وأهم ما في هذه الدور هو الفناء الداخلي المفتوح للسماء والذي تفتح عليه نوافذ المسكن ، ثم جدران الدار العالية التي ترتفع ما بين ٨: ١٠ متراًولا توجد بها فتحات إلا على مسافات مرتفعة ، مما يجعل الأزقة تبدو كخندق غاطس ، وقد أعيد بناء عدد كبير منها بالخرسانة والإسمنت ، مع الاحتفاظ بالتصميم الداخلي إلى حد كبير، وغالبية هذه الدور-ملكية خاصة ، وإن كانت هناك بعض الدور المؤجرة في أطراف المنطقة ، وهي دور قوية متماسكة ولا يمكن تصنيفها ضمن المساكن المتدهورة القديمة التي ترتبط عادة بالمنطقة المركزية إلا في أجزاء معينة محدودة ، حيث الزحف متواصل عليها من الوظائف الأخرى فيتركها المواطنون دون رعاية لحين سنوح فرصة مناسبة لبيعها بسعر مجزٍ ، وبخاصة تلك التي تقع على الشوارع المفتوحة أو القريبة منها ، ولا شك أن التقدير الكبير لهذا الجزء القديم من المدينة ، والارتباط بالتقاليد ، وأخيراً القرب من العمل كلها أسباب وراء تمسك الطبقة المتوسطة بالسكنى في هذه المنطقة .

المسكن في العمارات المتعددة الطوابق :

وقد سبق الحديث عن هذه العمارات المتعددة الطوابق والأغراض ، وهذه العمارات تجذب الأجانب من العرب والأسيويين ، ولا يقبل أهل الرياض القدامى أو الوافدين إلى المدينة عليها إلا في ظروف قليلة لعزوفهم عن هذا النمط المختلط من العيش ، ورغم تشييدهم لها إلا أنهم لا يقيمون فيها بل يبنون لأنفسهم دُوراً خاصة حتى يمكن القول أنه يكاد يكون هناك عزل مستتر بين الجماعات في هذه المنطقة خاصة ، **وهو عزل وان كان يحمل ملامح من العزل الذي يقول به جدعون شوبرج والذي يرى أنه يُميز مدنَ ما قبل الصناعة إلا أنه ناشىء من اختلاف أسلوبي الحياة .**

الفنادق :

الاستخدام السكني الذي يعتبر أحد خدمات الأطراف في المنطقة المركزية ، ويبلغ عدد الفنادق عشراً ، يقع واحد منها في الوقت الحاضر — وهو أقدمها — في

وسط المنطقة المركزية ، والباقي في طرفها الشمالي الشرقي في موقع حيوي قريب من شبكة متنوعة من المواصلات فهو في محيط نهاية كل من الخط الحديدي الذي يربط الرياض بالدمام وقريباً من مواقف السيارات العامة المتجهة إلى الشمال والجنوب والغرب وفي نهاية الطريق الذي يربط المدينة بالمطار ، وتمثل هذه الفنادق حوالي ثلثي فنادق مدينة الرياض ، وكلها من فنادق الدرجة الثانية أما فنادق الدرجة الأولى فتقع على إمتداد المنطقة في طريق المطار ، كما شيد أحد فنادق الدرجة الأولى على الطرف الشمالي الغربي للمنطقة المركزية (**شكل ١٠**) .

(٢) الأماكن المفتوحة :

وهي تنقسم إلى قسمين :

أ — الأماكن المفتوحة العامة كالمتنزهات ويوجد منها حديقة عامة تشرف على الطرف الشمالي للمنطقة مساحتها(٥) حوالي ٤,٠٢٥ هكتاراً فضلاً عن بعض مساحات أخرى متناثرة ، مثل حديقة البلدية (٧١٥, هكتاراً) .

ب — الأماكن المفتوحة الخاصة :

ويوجد منها مساحة خضراء عبارة عن غابة نخيل تشمل حديقة أحد القصور الأثرية وتبلغ مساحتها ٦,٥٢٦ هكتاراً ، كذلك توجد المدافن وهي أحد استخدامات الأرض الشاذة في المنطقة والتي تكاد تنفرد بها منطقة الرياض المركزية ، وقد دخلت ضمن حدود المنطقة نتيجة لعمليات التوسع والزحف السريع تجاه حدود المدينة القديمة Inner City ، ولا توجد المدافن في مساحة واحدة في المنطقة بل تتوزع على ثلاث او أربع مساحات منفصلة ، ثلاث منها داخل حدود المدينة القديمة والرابعة تتبع الحلات التي نمت خارج المدينة القديمة منذ الأربعينات ، أما التي في داخل المدينة القديمة ، فأصغرها وأشهرها هي التي تقع مجاورة للسوق القديمة وأعطت لهذا الجزء أحد أسمائه الشهيرة (المقيبرة) ، في حين تشرف المدافن الأخرى على النواة الحديثة **وتشغل جزءاً حيوياً في داخل المنطقة المركزية فإحداها تقع**

على الجانب الغربي من شارع الملك فيصل (الوزير) وتصل مساحتها إلى ٧,٠٣٤ هكتاراً تقريباً والأخرى على الجانب الشرقي منه ، وتصل مساحتها إلى ٢,٥٨٦ أي أن جزءاً حيوياً مقداره ٩,٦٢٠ هكتاراً تشغله المقابر ، ويعوق التوسع في المنطقة ، ولا شك أنها من أسباب تشتت المتاجر بعيداً عن المنطقة المركزية ، واتساع مساحة الأطراف ، فضلاً عن أنها أحد عوائق المرور التي تعمل على طول المسافة التي يقطعها السائرون على أقدامهم داخل المنطقة المركزية ، أما المدافن الأخيرة فتبلغ مساحتها ٢,١٩٤ هكتاراً وقد لاصقت الأسواق التقليدية الشرقية التي تتقدم باستمرار نحو الشرق ، وتعتبر عائقاً لامتدادها في هذا الاتجاه .

وبذلك تبلغ مساحة الأماكن المفتوحة ٣٣,٠٨١ هكتاراً في المنطقة .

(٣) الأماكن العامة :

أ ـــ أماكن التجمـع :

هذه الأماكن تعتبر من السمات المميزة للمناطق المركزية في مدن العالم وبخاصة الغربية منها ، وهي تتنوع ما بين متاحف وقاعات عرض الفنون ، وصالات عرض ، ودور للسينما ، ومسارح وقاعات للموسيقى ، وصالات للرياضة ، ونوادي ، وملاهي وقاعات رقص ، وقاعات تزلج ومقاهي ، ودور للعبادة ، وإذا كانت المدن الإسلامية عامة تقل فيها بعض هذه الأماكن ويختفي البعض الآخر ، إلا أنها تملك بعضاً منها كدور السينما والمسارح وصالات العرض لأخذها بقدر من الحياة الغربية منذ فترة مبكرة ، وتتفرد المنطقة المركزية للرياض باختفاء هذه الأماكن فيما عدا المساجد والمقاهي ويرجع ذلك للانعكاس القوي للتأثير الديني على الدولة والحياة الاجتماعية ، ويمكن أن نعتبر بعض صالات المكتبة قاعة عرض حيث تستخدم ما بين وقت وآخر لإقامة بعض معارض الفنون ، ولكن كثيراً ما تلجأ المعارض إلى قاعات الفنادق الكبيرة خارج المنطقة لاستغلالها كقاعات للعرض .

أما **المساجد** فيوجد منها المسجد الجامع ، **ومسجدان آخران** في الشوارع المفتوحة ، أما بقية المساجد فإنها مساجد صغيرة ترتبط بنظام الحارات ، وعددها يقرب من الخمسين مسجداً وزاوية مساحتها ٣٢٦٠٠م^{٢} (٣,٢٥٠٠ هكتار) بنسبة ٢,٠٦٪ من مساحة المنطقة .

وتعتبر **المقاهي** شكل التجمع الذي له نظير في المناطق المركزية في بعض الدول الأخرى ، وإن كان وجودها نابع من تقاليد اجتماعية شعبية ، لذا فإنها تتركز في الجزء الشرقي من المنطقة ، ويبلغ عددها من ٧ : ٩ مقهى ، نصفها على نمط مقاهي منطقة البحر المتوسط ويؤمها — في الغالب — العرب من الجنسيات الأخرى ، أما بقية المقاهي فتقع داخل الأسواق التقليدية ، وهي مقاهي شعبية يؤمها المواطنون من الحلات المجاورة وكذلك اليمنيون ، ويستعيض سكان المدينة بقاعات الفنادق وصالاتها عن قلة المقاهي حيث تستخدم كأماكن للقاء في قلب المدينة .

ب — مباني عامة أخرى :

ويوجد منها المكتبة الوطنية في الطرف الشمالي الشرقي للمنطقة والمحكمة الكبرى وإدارة الشرطة في القلب المركزي ، والغرفة التجارية في القسم الشمالي .

جـ — المؤسسات :

ويوجد من المؤسسات التعليمية كليتا اللغة العربية والشريعة في الثلث الجنوبي لشارع الملك فيصل (الوزير) أي في الطرف الجنوبي للمنطقة المركزية إلى جانب معهد الإمام محمد الديني في الجنوب من القلب المركزي(٦) ، ثم عدد من المدارس الابتدائية والإعدادية اللازمة لسكان المنطقة وتقع كلها في داخل الأجزاء السكنية ، كما يوجد مستشفى في الطرف الشمالي الغربي للمنطقة .

(٤) الصناعـة :

الصناعة في المنطقة المركزية محدودة لأسباب كثيرة . منها أنها وجدت لتلبي احتياجات الناس ، وما دامت هذه الاحتياجات تستطيع أن تلبيها التجارة باستيرادها ، فضلاً عن قلة الأيدي العاملة فلن تظهر في ظروف النمو الفجائي السريع إلا الصناعات التي تعجز التجارة عن تلبيتها ، ومن الطبيعي أن تكون مرتبطة بالطبقات الشعبية والمتوسطة في أفضل الأحوال ، مثل صناعة تجهيز الملابس الوطنية للرجال ، وتجهيز المفروشات ، وصناعة الأثاث البسيط ، وتتركز صناعة الملابس الوطنية في موضعين من المنطقة، الأول منهما إلى الشمال من القلب المركزي القديم بحوالي ١٥٠ متراً على أطراف المنطقة السكنية الواقعة بين القلب المركزي وشارع الإمام محمد بن تركي (الخزان) حيث يتجمع اثنا عشر دكاناً لصناعة الملابس الوطنية للرجال وتسويقها ، وتقوم هذه الدكاكين مقام الورش حيث تحتوي على ما بين ١ : ٣ آلة للحياكة ويعمل فيها ما بين ١ : ٥ عمال على أقصى الأحوال ، وهي تنتج للتسويق فضلاً عن تقديم الخدمات الخاصة ، كذلك يوجد تجمع ثان لهذه الصناعة في داخل السوق التقليدية الشرقية حيث يقوم ما بين ١٥ : ٢٥ دكاناً صغيراً على نفس النمط السابق ، تنتج للتسويق بالدرجة الأولى ، أما تجهيز المفروشات فتقوم ورشة في المنطقة الواقعة ما بين شارع الملك فيصل (الوزير) وشارع الملك سعود (البطحاء) مجاورة لمتاجر المفروشات ويصل عدد ورشها ما بين ٨ : ١٢ ورشة يعمل في كل منها ما بين ٢ : ٥ عمال ، وتجاورها صناعة الأثاث في عدد الورش القليلة ما بين ٢ : ٣ ورشة .

أما صناعة الطباعة فتوجد منها ورشتان في الأطراف الشمالية الشرقية للمنطقة .

(٥) الاستخدام التجـاري :

المقصود هنا هو تجارة الجملة والمنشآت المرتبطة بها ، ولا يمكن حساب مساحة خاصة بها لتداخلها مع تـجارة نصف الجملة والتجزئة ، ونتيجة للزيادة المستمرة في

سكان المدينة وحاجاتهم المتزايدة فإن تجارة الجملة يرتفع نسبة ما تشغله من المنطقة باستمرار وهذا التوسع في تجارة الجملة يجيء على حساب الاستخدام السكني في أطراف المنطقة المركزية في نفس الوقت الذي تتعرض فيه أطرافها الشرقية لغزو من تجارتي نصف الجملة والقطاعي .

وتوجد أهم أسواق الجملة ومخازنها في المقيبرة أي في جزء من السوق التقليدية ، ويملك كبار تجار الجزء الحديث من المدينة مخازن في المقيبرة ، وبعضها كان متاجر للتجزئة تحول عنها أصحابها إلى الأجزاء الجديدة ، واستخدموها كمستودعات ، كما يوجد جزء ثان لتجارة الجملة مجاور للأسواق الشعبية الشرقية ، وإلى جانب المخازن الأرضية يستخدم الدور الواقعة في الأجزاء الخلفية للشوارع الرئيسية كمخازن للسلع ، وكذلك الأدوار الأولى من العمارات وبالنسبة لسوق المقيبرة فإن **أهم أنواع تجارة الجملة التي يجري التعامل فيها هي** :

١ — المواد الغذائية والمواد الاستهلاكية الأخرى ، كالحبوب والتوابل والبن والشاي والبذور ، واللحوم ، والأسماك ، والدواجن ، والخضروات الطازجة والمجمدة ، والمعلبات .

٢ — القطن .

٣ — المواد الاستهلاكية المختلفة .

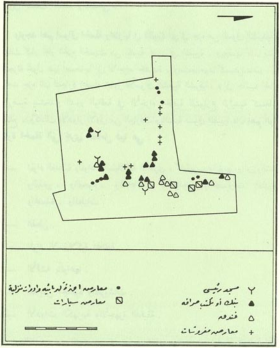
٤ — الأقمشة بأنواعها .

٥ — الملابس الجاهزة والمفروشات .

٦ — الأدوات الكهربية والأجهزة الدقيقة .

وهناك نوع من التخصص في توزيع مخازن ومتاجر بيع الجملة فتجارة المواد الغذائية بأشكالها المختلفة تقوم على طرف المنطقة من الجنوب الغربي ، حيث تقوم ثلاث

ثلاجات لتخزين المواد الغذائية المجمدة مشرفة تقوم على سوق الخضر الطازجة ، ويجاورها إلى الغرب تجارة القطن ، بينا تشرف متاجر ومخازن الأدوات الدقيقة والعطور على الجانب الغربي من المسجد الجامع ، في حين توجد الحلوى على الجانب


مسجد رئيسي
بنك أو مكتب صرافة
فندق
معارض مفروشات
معارض اجهزة كهربائية وادوات منزلية
معارض سيارات

شكل (٨) توزيع بعض الوظائف في المنطقة المركزية

الشرقي منه ، وتقع مخازن الأقمشة والملابس والمفروشات في الجزء الخلفي شمالي مخازن المواد الغذائية ، والمخازن والمتاجر تتفاوت مساحتها ما بين ١٠ : ٣٠٠م^٢ وذلك لاختلاط تجارة الجملة بنصف الجملة والقطاعي ، ويبلغ عدد المتاجر والمخازن في هذه السوق ما يتراوح بين ١٠٠٠ : ١٢٠٠ متجراً .

أما تجارة الجملة الواقعة شمالي السوق التقليدية الشرقية فهي تتخصص في الملابس الجاهزة النسائية الرخيصة ، وما يكملها من أدوات للزينة ، وفي العطور ، وتجارة المعلبات (التي لا يتعامل معها التجار وحدهم وإنما الأفراد العاديون كما تظهر مخازن مواد البناء ومستودعات السيارات في شمال شرق المنطقة المركزية .

(٦) مكاتب الإدارة والأعمال :

من الإدارات الحكومية توجد : إمارة الرياض في القلب المركزي Kernel (٧) ووزارة العدل ، أما الغرفة التجارية ومكتب البريد ومكتب الكهرباء فإنها تقع في الشمال قريباً من المنطقة الإدارية ، أما الأعمال والخدمات فتشمل مكاتب السياحة والطيران والبنوك ومكاتب الصرافة ثم مكاتب المحامين والمحاسبين والمهندسين والسماسرة والمؤسسات التجارية والمالية ، وهذه الأعمال كلها تقع في النواة الثانية للمنطقة المركزية ، أي خارج حدود **المدينة القديمة** **Inner City** وتحتل مكاتب المحاسبين والمهندسين وإدارات الشركات والمؤسسات أدواراً من العمارات الحديثة (شكل ٩)، وقد بلغت المساحة التي تشغلها ٥,٧٤ هكتارا في سنة ١٩٧٠ على أساس أن المساحة الأرضية Ground Floor التي تشغلها العمارات هي ٥,٧٤ هكتارا وأن مكاتب الأعمال تشغل ٤٠ ٪ من مساحة الأدوار (٢ : ٣ أدوار كما ذكرها تقرير دوكسيادس ، وإذا كان لنا أن نأخذ بنفس النسبة في سنة ١٩٧٨ بعد إضافة المساحات الجديدة في المنطقة ، فإن مساحة مكاتب الإدارة والأعمال تصل إلى حوالي ٩,٩٩ هكتاراً من المساحة الكلية للمنطقة .

وتتوزع البنوك ومكاتب الصرافة في المركز الجديد (شكل ١٠) ولكن الملاحظ أن بنوك ما قبل السبعينات كانت تقع في امتداد القلب القديم على حين جنحت البنوك التي ظهرت بعد ذلك إلى ناحية الشمال (شكل ٥) .

(٧) متاجر التجزئة :

إن تجارة التجزئة هي التي تعطي للمنطقة ما تتسم به من حيوية وهي التي تجذب سكان المدينة والزوار إليها ، وتنتشر متاجر التجزئة في كل المنطقة ، بدءاً من السوق القديمة حتى أبعد أطراف المنطقة الشمالية والشرقية والغربية ، وتختلط بتجارة الجملة وبكل أشكال استخدام الأرض في المنطقة المركزية ، ولكنها تختفي من الحارات السكنية بشكل عام ، وتتميز تجارة التجزئة بأنها أكثر أشكال الاستغلال حساسية لأي تغييرات تطرأ على المنطقة المركزية أو على المدينة عامة ، لذا فإنها الرائد والمؤشر لاتجاهات تحرك أو سكون المنطقة ، وقد بلغت المساحة التي تشغلها المتاجر في أوائل السبعينات ١٤,٧٨ هكتاراً .

بينما بلغت في المنطقة المركزية سنة ١٩٧٨ . ٣٣,٩٠ هكتارا ، وقد بلغ عدد المتاجر في أوائل السبعينات ٤٦٠٥ متجراً ، وهذا يعني أن نصيب كل ألف فرد في المدينة هو ١٥,٤ متجراً في المتوسط .

وتتوزع هذه المتاجر بين الأسواق التقليدية والأجزاء الحديثة على النحو التالي :

الأسواق التقليدية	٢٤٤٠ متجراً
الأجزاء الحديثة	٢١٥٦ متجراً

أي أن القسمين الحديث والتقليدي يكادان يقتسمان متاجر المدينة ونسبة توزيع المتاجر حسب الأسواق الفرعية على النحو التالي :

المكـــان		عدد المتاجر	النسبة المئوية
السوق التقليديـة القديمـــة	الجزء الحديث	٢١٥٦	٪ ٤٧
	جنوب الديرة	٢٦٦	٪ ٥,٧٧
	غرب الديرة	٥٨٦	٪ ١٢,٧٤
	جنوب شرق الديرة	٣٣٠	٪ ٧,١٧
سوق الشرق التقليديـة	سوق الحلة	٣٢٩	٪ ٧,١٥
	الكويتيـة	٩٢٩	٪ ٢٠,١٧

وبالنسبة للأسواق التقليدية فالواضح أن أسواق الجزء الشرقي قد أصبحت تساوي الأسواق القديمة التي تقع في القلب المركزي من حيث العدد كما أنها تتفوق عليها من حيث متوسط مساحة المتجر على النحو التالي :

اسم المكـــان	المساحة م^{٢}	عدد المتاجر	متوسط مساحة المتجر
الأسواق التقليدية القديمة	١٥٨٥٥	١١٨٢	١٣,٤
الأسواق التقليدية في الشرق	١٧٦٨٩	١١٥٨	١٥,٣
الجزء الحديث	٥٧٤١٩	٢١٥٦	٢٦,٦

وتنقسم المتاجر من حيث وظيفتها إلى :

١ — متاجر لبيع سلع استهلاكية مختلفة كالملابس والأقمشة والمواد الغذائية والأدوات الكهربية والكتب والأجهزة الدقيقة وغيرها .

٢ — متاجر متخصصة في قضاء حاجات لصناعات ومهن معينة كمتاجر أدوات الحدادة والسباكة والنجارة وأدوات الحياكة وغيرها .

٣ — متاجر خدمات تقدم خدماتها للذين يزورون المنطقة كالمطاعم الصغيرة والمغاسل ومحال التنظيف ومحال تصفيف الشعر وصناعة المفاتيح ومطاحن البن ومتاجر التبغ والسجائر والعطارة ومحال التصوير ومحال العصير والمشروبات والمخابز .

وسوف نتناول متاجر النوع الأول فيما بعد ، أما متاجر النوعين الثاني والثالث فتتركز خارج المدينة القديمة في المركز الجديد ، في الشوارع الواقعة بين شارع الملك فيصل وشارع الملك سعود ، ففي هذه الشوارع الجانبية يقع **٢٣٥** متجراً تبلغ مساحتها بما فيها الطرق الداخلية **٣,٨٣** هكتاراً ، وفضلاً عن المتاجر السابقة ، فإننا نجد متاجر المفروشات مجاورة لورش تجهيزها ، ومتاجر الأثاث وورش تجهيز الأثاث فضلاً عن المكتبات ، وأحد البنوك ، وقد بدأت متاجر الأحذية والملابس تتجه نحو هذه الشوارع في السنوات الأخيرة ، وهذا لا يمنع من وجود متاجر الخدمات ومتاجر بيع أدوات الحدادة والسباكة والمخابز في الشوارع الرئيسية مما يساعد على وضوح مظاهر الاختلاط في هذه الشوارع .

أما متاجر المواد والسلع الاستهلاكية فتنقسم إلى :

أ — المعارض .
ب — المتاجر المتنوعة .
جـ — المتاجر المتخصصة في سلعة واحدة .

المعـارض :

أكبر المتاجر مساحة فتبلغ متوسط مساحة المعرض ما بين **١٥٠** — **٢٥٠** م^{٢} وهي تستخدم لسلع كبيرة الحجم عادة كالسيارات ، والأجهزة الكهربية الضخمة ، والآلات والسجاد ، وأدوات الحمامات والمطابخ ، والمفروشات ومن البديهي أن

عددها محدود ، كما تتوزع حيث المساحات الخالية الكبيرة ومن شكل (١٠) نجد أنها كلها في خارج المدينة القديمة أو على أطرافها،وتتركز معارض السيارات في شارع الملك سعود (البطحاء) وكذلك معارض الأجهزة الكهربية والأدوات المنزلية الكبيرة الحجم ، وهي تلك المعارض التي أقيمت في الخمسينات والستينات ، ولكن منذ نهاية الستينات وخلال السبعينات اتجهت المعارض إلى النصف الغربي من شارع فيصل بن تركي (الخزان) حيث المساحات الفضاء المتاحة ، وفي الفترة الأخيرة قفز البعض منها إلى خارج حدود المنطقة مقتربة من الأحياء الثرية في الشمال والغرب (شكل ١٠) .

المتاجر المتنوعة :

هي الأخرى محدودة العدد ، بل إنها أقل عدداً من المعارض وهي أقل مساحة كذلك فلا يزيد مساحة أكبرها عن ١٥٠م٢ وبعضها يتكون من عدد من المتاجر المتجاورة ولا تزيد على كل حال عن اثني عشر متجراً ، ولكنها تختلف عن المعارض في وقوع بعضها داخل المدينة القديمة في أقدم الشوارع المفتوحة ، ومعظمها يتعامل في الأقمشة والملابس الجاهزة وما يرتبط بها كالمنتجات الجلدية وغيرها .

المتاجر المتخصصة :

هي السائدة في المنطقة ، فالمعارض والمتاجر المتنوعة يبلغ عددها ١٢٠ متجراً والباقي من مجموع المتاجر وهو ٤٣٩٦ متجراً كلها من المتاجر المتخصصة ، وهذه المتاجر تختلف درجة كثافتها من منطقة لأخرى،فهي في سوق المقيبرة تتراوح ما بين ٨١٨ وحدة في الهكتار ، وفي غرب الديرة ٥٠٣ وحدة ، وفي جنوب الديرة وجنوبها الشرقي ٤٢٥ وحدة،وتصل إلى ٣٣٦ وحدة في الشوارع التجارية في المركز الجديد .

وفي دراسة أجريت على الشوارع التجارية الرئيسية في الجزء الحديث اتضح أن المتاجر تتوزع حسب المساحة الأرضية على النحو التالي :

الحجم	المساحة الأرضية	عدد المتاجر	متوسط مساحة المتجر م^{٢}
متاجر صغيرة جداً	٢١٠	٣٥	٦
متاجر صغيرة	١٧١٨٤	١٤٣٢	١٢
متاجر متوسطة	١٧١٥٠	٣٤٣	٥٠
متاجر كبيرة	٨٢٥٠	٥٥	١٥٠
متاجر كبيرة جداً	١٤٦٢٥	٦٥	٢٢٠

ولا يختص نوع معين من السلع بالمساحة الصغيرة أو المساحة المتوسطة فجميع السلع تباع في جميع المتاجر على اختلاف مساحتها .

أما من حيث توزيعها في المنطقة المركزية ، فإن متاجر المواد الغذائية تختلط مع متاجر الجملة ونصف الجملة لهذه السلعة في أقصى الغرب والجنوب الغربي ، كذلك تظهر في أطراف المنطقة الشمالية ، وأطرافها الشرقية ، أي أنها تتركز في وضوح في أطراف المنطقة ، حيث تختلط بمتاجر مراكز الخدمة الثانوية وتجاور المناطق السكنية ، هذا فضلاً عن وجودها في الشوارع الخلفية لكل من شارعي الملك فيصل والملك سعود والتي سبقت الإشارة إليها . وهذا لا يمنع من وجودها في الشارع الرئيسي للأعمال والتجزئة فيظهر مخبزان وستة محلات للبقالة والمواد الغذائية ، منها اثنان من متاجر الأغذية المتنوعة ، كما أن هناك تركز لهذه المتاجر - ولكن من المتاجر الصغيرة - في شمال شارع الملك سعود قريباً من موقف سيارات الأقاليم حيث تظهر عدد من محال البقالة والمخابز والمطاعم الصغيرة .

كما توجد لتجارة الخضر الطازجة سوقان مجاورتان لمنطقتي الجملة في الغرب والشرق ، كذلك من سمات هذه السلعة بيعها في الثلاجات المتنقلة على أطراف هذه المنطقة .

أما بالنسبة لمتاجر الأقمشة والملابس الجاهزة والأحذية ، فرغم انتشارها في المنطقة ، إلا أنها تختفي من الشمال والغرب ، وهي تتركز في شكل تجمعات يطلق عليها الأسواق تشبيهاً بالسوق القديمة ، مثل السويقة، وأسواق الجزيرة ، وأسواق الكويتية ، أو تتوزع بين المتاجر الأخرى في الجزء الحديث ، ويلاحظ أنه رغم توزع ملابس الرجال بين الأسواق المختلفة ، وكذلك في المركز الجديد ، فإن هناك تركزاً لملابس الرجال واحتياجاتهم المختلفة من ملابس وطنية كأغطية الرأس والعباءات والشيلان والملابس الأخرى من قمصان وملابس داخلية وملابس جاهزة وأحذية شعبية وعادية في الجزء الشمالي الشرقي من المركز الجديد مجاوراً ومواجهاً للفنادق .

كذلك فإن تجارة المفروشات تختص بأحد الشوارع المتجهة من القلب القديم نحو الشمال ثم تختلط بالمتاجر الأخرى بعد خروجها من هذا الشارع إلى شارع فيصل بن تركي .

ومهما يكن الأمر فإن توزيع تجارة التجزئة داخل المنطقة المركزية هو في النهاية ملخص لناتج العلاقة بين نمطين من توزيع المتاجر ، النمط التقليدي ، والنمط الوافد مع الغرب ، فالأسواق التقليدية في المدن الإسلامية تتميز بتجمع متاجر كل نوع في شارع أو جزء أي تتخصص في نوع معين من التجارة .

وحيث يظهر نمط هذه الأسواق في الجنوب الغربي أو الشرق من المنطقة تتضح فيه هذه الظاهرة ، فسوق الديرة ينقسم إلى جزء لتجارة الأقمشة وآخر للسجاد وثالث للملابس الجاهزة ورابع للمصوغات الذهبية ، وفي كل جزء تتجاور متاجر كل نوع ، ومع انسياب التجارة من السوق يظل هناك تأثير كبير لهذا الشكل من التوزيع ، فتجارة التجزئة في ميدان الصفاة (ساحة العدل) تكاد تكون خالصة للأجهزة الكهربية ، مع ظهور بعض متاجر الأقمشة والملابس الجاهزة في السنوات الأخيرة . فمن ٢٠ متجراً في هذا القلب القديم يوجد (١٤) منها للأجهزة الكهربية ، (٥) خمس متاجر للملبوسات والأقمشة، ومتجر واحد يعمل كصيدلية ، هذا غير متاجر الأجهزة الكهربية التي اندفعت من الساحة إلى الشوارع الجانبية المتفرعة منها .

كذلك يظهر الجانب المقابل للسوق القديمة أي في الشمال الشرقي تجمعات تحمل كثيراً من مظاهر السوق التقليدية ، مثل التسقيف وصغر المتاجر وتركز النوع الواحد معاً رغم حداثة ظهورها في نهاية الستينات وخلال السبعينات ، وفي نفس الوقت فإنها تأخذ ببعض طريقة العرض الغربية مع الاحتفاظ بطريقة العرض التقليدية، ويكاد كل جزء منها تتخصص فيه شوارع معينة في تجارة تجزئة خاصة ، أما الشوارع المتسعة نفسها فالمتاجر يغلب على طريقة العرض فيها الطابع الغربي وفي نفس الوقت تتجاور متاجر كل نوع ويزداد النوع قليلاً ، **فنجد في شارع الملك عبد العزيز (الثميري) تتوزع المتاجر على النحو التالي :**

٨ متاجر للأجهزة الكهربية كامتداد لسوق القلب المركزي .
٨ متاجر للملابس الجاهزة .
١٠ متاجر للأجهزة الدقيقة .
٤ متاجر للمصنوعات الجلدية .
٣ متاجر للعب الأطفال .

وكلها تحمل الطابع الغربي ثم تختلط المتاجر في شارع الملك فيصل ولا يتوقف تأثير العلاقة بين هذين النمطين عند التوزيع فحسب ، بل هناك طريقة العرض ومستوى السلعة .

مستوى السلعة :

إن انسياب التجارة من السوق المركزية القديمة إلى الشوارع المفتوحة والنواتان الجديدتان تركز في الحقيقة في خروج السلع العالية الجودة والقيمة من الأسواق القديمة إلى خارجها ، واقتصار التعامل في السوق التقليدية على الأنواع المتوسطة والرخيصة ، ولما كانت السلعة المستوردة هي المسيطرة على سوق المنطقة المركزية فالمثال الواضح هو في تعامل الأسواق التقليدية في السلع الأسيوية الرخيصة ، بينما يقتصر وجود السلع الأوروبية والسلع الأسيوية الغالية على متاجر الشوارع الرئيسية ، ورغم

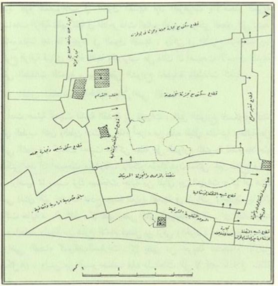
وجود جزء للمصوغات في السوق القديمة فإن المجوهرات والأحجار الكريمة والساعات الراقية تظهر كلها في المتاجر ذات الطابع الغربي ، وحتى العطور التي ترتبط بالجامع، فإننا نجد لها وجوداً في السوق القديمة ، ولكن في الأنواع الرخيصة بينما الأنواع الراقية منها في النواة الثابتة وقد ترتب على ذلك أن أصبحت الأسواق القديمة ملتقى الطبقات الشعبية ، بينما تحظى الشوارع الجديدة بالطبقات الغنية .

(٨) المباني المتداعية والخالية والأراضي الفضاء :

أدت عملية تحديث المدينة القديمة إلى تغييرات ، فشق الشوارع المتسعة في كتلة مباني الطوب اللبن والطين أدت إلى بقاء أجزاء من هذه المباني متداعية وخالية على جانبي الشوارع ، كذلك أخليت مساكن مطلة على الشوارع المفتوحة لعدم ملاءمتها للسكنى بعد أن أصبحت مكشوفة ، والكثير متروك دون سكنى لحين سنوح فرصة بيع أراضيها مما يسبب ترك مساحات خالية من المباني بين العمارات ، كما أن هناك بعض المباني التي اعتبرت نماذج جيدة للعمارة القديمة في الرياض واحتفظ بها كأثر وتركت خالية من السكان ، كما تظهر بعض المباني السريعة الإزالة ، أي المقامة مؤقتاً في مساحات واسعة من شارع الأمام فيصل بن تركي (الخزان) ، وتستخدم بعض الأراضي الفضاء كمواقف للسيارات ، كما يظهر من خريطة استخدام الأرض (شكل٨) ، وليس من اليسير حساب هذه المساحات التي لا تمتد عادة في منطقة كبيرة .

تكوين المنطقة المركزية :

يكشف استخدام الأرض في المنطقة المركزية عن تغيرات في داخلها لا تقل أهمية عن الاختلافات التي بين مناطق المدينة ، ولا شك أن قصر الزمن له دوره في وضوح عدم التجانس الداخلي ، مما يؤدي إلى ظهور مستويات مختلفة **من الوحدات المكانية أو القطاعات** **Regions** ، والحدود بين هذه القطاعات هي بالضرورة تقريبية لأن من الصعب وجود انقطاعات واضحة عند الحدود وقد ميزت دراسة دوكسيادس قطاعين فقط داخل المنطقة دون تحديدها وهما :


القلب القديم
قطاع سكني مع تجزئة متخصصة
قطاع سكني شعبي وتجارة محلية
منطقة الوزارات والأجهزة الحكومية
١ كم

شكل (٩) تكوين المنطقة المركزية في الرياض

أ ــ قطاع الأعمال الرئيسي.

ب ــ قطاع يقع بين المراكز الإدارية القديمة في القلب المركزي والمراكز الجديدة في الحي الإداري شمال المنطقة المركزية.

ولكن التباين داخل المنطقة أبعد وأعمق، وقد أمكن من خلال الدراسة الميدانية واستخدام الأرض تمييز القطاعات الآتية، **كما في شكل (١١)**:

١ — القلب المركزي القديم Historic Core or (Kernel) .
٢ — منطقة الأعمال والتجزئة الحديثة المتنوعة .
٣ — جبهة متقدمة لمنطقة الأعمال والتجزئة الحديثة CBD .
٤ — قطاع شبيه بالمنطقة الانتقالية مع وظائف الأطراف .
٥ — قطاع مباني حكومية إدارية وثقافية .
٦ — قطاع تغير سريع .
٧ — قطاع سكني مع تجزئة متخصصة Mono-Use .
٨، ٩ — قطاعان يشبهان المنطقة الانتقالية .
١٠، ١١ — قطاعا الجملة ونصف الجملة مع عناصر قوية لتجارة التجزئة .
١٢ — قطاع سكني شعبي وتجاري جملة .
١٣ — السوق التقليدية الشرقية .
١٤ — قطاع سكني وتجزئة للخدمة المحلية مع عناصر لتجارة الجملة والتجزئة .

(١) القلب القديم : HISTORIC CORE

إن هجرة الطبقة الحاكمة والأمراء من القلب المركزي في الأربعينات، ثم تصاعد الدور الاقتصادي نشيطاً منذ ذلك الحين قد أدّيا إلى تقلص في مساحة هذا القلب فبينما كانت مساحته ٥,٦٦ — هكتارا تقريباً في سنة ١٩١٩م بلغت مساحته ٣,٣٤ هكتاراً في السبعينات ، وكل المساحة الناقصة قد استولت عليها العمارات والمتاجر بحيث أصبحت تفصل بين القلعة والقلب المركزي ، وتتمتع التجارة فيه بدرجة كبيرة من التخصص ، وهي تمثل الخطوة الأولى لخروج البضائع العالية القيمة من السوق القديمة كما سبق ذلك ، وهو يمثل بؤرة تتقابل عندها عدة طرق ولا يزال يحتفظ بأعلى الأسعار، وتنساب التجارة منه خلال هذه الطرق نحو الشرق والجنوب والشمال والغرب ، وقد استطاع النشاط الاقتصادي أن يجذب غير المتاجر بنكين وبعض عيادات الأطباء ، ولكن زيادة الدور الاقتصادي في القلب لم يؤد إلى تقلص

الدورين الاجتماعي والسياسي اللذين تلعبهما هذه البؤرة تماماً ، ومن ثم فإن عملية التحديث التي جرت في هذا القلب اهتمت بإعادة بناء القصر ، وتوسيع الجامع ، كما قامت إلى جوارهما المحكمة ، واستمرت الساحة مركزاً لتنفيذ بعض الأحكام ، وهكذا أصبح القلب توأماً للنواة الجديدة كما لاحظ **مابوجونجي Mabogunje** في إيبادان ولاجوس ، وإلى جانب إستخدام الأرض في السكن والتجارة فإن المساحات الخالية تستغل كمواقف للسيارات .

(٢) منطقة الأعمال والتجزئة الحديثة CBD

وليس المقصود بها حيّ الأعمال المركزي بمواصفاته المعروفة في أجزاء من العالم الغربي ، وإنما الجزء الذي يقوم بمعظم هذه الوظائف وهو بالضرورة لا يحمل كل **صفات CBD** المعروفة ، ولكي يمكن بيان حدود منطقة الأعمال والتجزئة هذه ، حاولت الباحثة إستخدام طريقة **فانس ومورفي (١٩٦٩) Vance & Murphy** ، وقد أمكن تحديد الاستخدامات المقبولة كمميز للمنطقة عن طريق عزل الاستخدامات التي لا تنتمي لمنطقة الأعمال المركزية وهي السكن الدائم ، والمباني الحكومية والعامة ، والمؤسسات الثقافية كالمعاهد العلمية ودور العبادة ، والمؤسسات الصناعية (ما عدا الصحف) وبيع الجملة ، والمخازن التجارية والمساحات والمباني الخالية ، وقد أمكن استبعاد جميع الوظائف السابقة من جزء معين من المنطقة المركزية فيما عدا السكن الدائم والمخازن التي في العمارات ، وعلى كل حال فيمكن أن نعتبرهما من وظائف منطقة الأعمال في مدينة الرياض ، إذا أخذنا برأي **جون أولباس (JOHN ALLPASS) وزملائه** في معهد التخطيط المركزي **في كوبنهاجن** الذين يعرفون وظيفة منطقة الأعمال على النحو التالي «وظيفة منطقة الأعمال (CBD) هي الوظيفة التي لم تترك بعد حي الأعمال .

"A (CBD) Function : A function which has not yet left the central business district."

وقد ظهرت منطقة الأعمال كما في شكل (١٢) ، ولا شك أنه لو وجدت خرائط لتوزيع استخدام الأرض على أساس المساحة المستخدمة **الفعلية** **Floor Space** **لا المساحة الأرضية** **Ground Space** لكانت أكثر دقة ، وقد حسبت مساحة حي الأعمال والتجزئة الحديثة كما ظهر في الخريطة شكل (١١) فكانت ١١,٧٥٨ هكتار(٨) بينما مساحة ما تشغله الأعمال في المنطقة المركزية هي ٩,٩٩ هكتاراً ، يوجد منها ٨٥٪ على الأقل في منطقة الأعمال هذه .

ومساحة تجارة التجزئة توازي تقريباً مساحة المنطقة فيما عدا الطرق كما أن بها $\frac{٨}{١٢}$ من البنوك ومكاتب الصرافة ، $\frac{٨}{٩}$ من الفنادق ، $\frac{٣}{٣}$ من مكاتب السياحة .

منظر المنطقـة :

هذه المنطقة هي المركز الحقيقي للمدينة ويبدو النظر مختلفاً لاحتوائها على أعلى عمارات المنطقة المركزية ، فيها عمارات يتجاوز بعضها الخمسة عشر طابقاً ، وبعضها يتراوح ما بين ٥ : ١٠ طوابق، وهي إن كانت قليلة إلا أنها تعطي المنطقة مظهراً مختلفاً ، أما بقية المباني فبعضها يتكون من طابق واحد ، ولكن يغلب على العمارات أن تكون ما بين ٢ : ٣ أدوار . والجزء الشمالي من المنطقة أكثر حداثة من الجزء الأوسط، وتتميز متاجره بالاتساع واتباعها النمط الغربي في العرض ، بينما النصف الثاني تنتمي غالبية عماراته للخمسينات ، وتحمل متاجره تأثيرات من السوق التقليدية بدرجات مختلفة ، وتختلط المتاجر في هذا الجزء ما بين متاجر خدمات كالمغاسل والمخابز ومحال تصفيف الشعر بمحال المجموهرات والأزياء بالبقالة والجزارة وتتجه لتراحم المنطقة ، فإن المتاجر أصبحت تستغل في السنوات الأخيرة الأدوار السفلى والتحتية من العمارات ، كما بدأت تتوغل في الشوارع والحارات التي تمثل مخارج المنطقة السكنية الواقعة إلى الغرب منها ، ولكن هذا الإختلاط يقل في الشوارع الجانبية حيث تظهر المتاجر التي تبتعد عن الأسعار المرتفعة عادة .

(٤،٣) الجبهة المتقدمة لمنطقة الأعمال والقطاع الشبيه بالمنطقة الانتقالية مع وظائف الأطراف :

ويمتد حي الأعمال وتجارة التجزئة نحو الشمال في جزءين الجزء الاول منهما قد زحفت عليه العمارات التي ترتفع ما بين ٥ : ٧ طوابق واحتلت المعارض الأدوار الأولى .

ولكنها لم تستطع أن تتقدم فترة طويلة لوجود مساحات من الأراضي الفضاء المملوكة مما دفع معارض السيارات والأجهزة الكهربية إلى القفز شمالاً خارج المنطقة المركزية متجاوزة هذه العقبات ومحتلة مواقع متقدمة في حي المربع على امتداد هذه الجهة متغلغلة في المنطقة الإدارية الشمالية .

أما الجزء الآخر فهو عبارة عن مساحات من الأراضي الفضاء وبعض المساكن المتواضعة والمحال التجارية الصغيرة ، إلى جانب بعض البنايات الحديثة التي تشغلها المعارض والبنوك والمتاجر .

وتظهر بعض وظائف الأطراف كالفنادق ، وقد بدئ في تخطيط المساحات الفضاء التي تقع بين هذه المنطقة وسابقتها مما سيؤدي إلى مزيد من التعمير لهذين الجزءين ، وتختلط الأطراف الجنوبية بقطاع الجملة (١١) حيث تستخدم بعض المباني القديمة كمخازن لهذا القطاع .

(٥) قطاع المباني الحكومية الإدارية والثقافية :

تقع في جنوب شارعي الملك فيصل والملك سعود بين منطقة الأعمال والتجزئة والأحياء الشعبية الجنوبية وبه تركز واضح للمباني الحكومية والإدارية، ففيه كلية الشريعة وكلية اللغة العربية ومصلى العيد وموقف سيارات الأقاليم وثلاث مدارس فضلاً عن مبنى أمانة الرياض ، والعمارات التي يتراوح إرتفاعها ما بين ٣ : ٤ طوابق خالصة للسكنى وهي أكثر ارتفاعاً لحداثتها بالنسبة للجزء الملاصق لها من حي

الأعمال ، وامتداد حي الأعمال في شكل متاجر لمسافة ٥٠ متراً من منطقة الأعمال ثم يظهر طابع الخدمة المحلية عليها فتصبح خالصة للبقالة والمخابز والمغاسل .

(٦) قطاع التغير السريع :

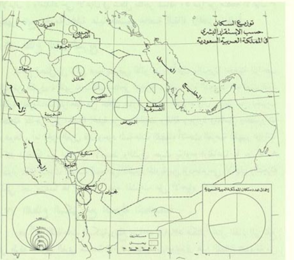
شارع فيصل بن تركي فبينما يتعرض لتأثير حي الأعمال والتجزئة الحديثة الزاحف إليه من الشرق ، ظهر به بنكان ومتاجر التجزئة ، يقع الجزء الأوسط منه تحت نفوذ تجارة المفروشات الزاحفة من خلال شارعي قصر الحمراء وآل سويلم من الجنوب مختلطة بمتاجر مركز الخدمة المحلية من صيدليات وبقالة وجزارة ومغاسل وخضروات وغيرها ، أما الجزء الغربي فإن وجود المساحات الفضاء أتاحت الفرصة لظهور عمارات أكثر ارتفاعًا من الجزءين الأوسط والشرقي حيث يتراوح ارتفاعها ما بين ٥ : ٨ أدوار ، كما أتاحت الفرصة للمعاض الكبيرة الهاربة من ازدحام حي الأعمال والتجزئة لكي نجد متنفسًا لها في هذا الجزء المشرف على الأحياء الثرية .

(٧) القطاع السكني مع التجزئة المتخصصة :

وهو أكبر القطاعات السكنية وتبلغ مساحته ٥٣,٨٨ هكتاراً تحتل المقابر التي تقع في طرفه الجنوبي الغربي مساحة ٧,٠٣ هكتاراً منها، ويخترق هذا القطاع مجموعة من الأزقّة والطرق الضيقة ، ويحتوي على سبعة مساجد ، تلتف حول كل واحد منها مجموعة سكنية لا يزيد ارتفاع أي منها عن دورين ، كما يحتوي على أربع مدارس ، ويتصل هذا القطاع بالطرق المحيطة به من الشمال والجنوب بواسطة شارعين، يصل اتساعهما ما بين ٥ — ٨ أمتار ويتخصصان في تجارة المفروشات والأثاث إلى جانب تجهيز الملابس الوطنية ، ولم تستطع وظائف المنطقة المركزية غزو هذا القطاع إلا في هذين الشارعين، ثم الأطراف الشرقية المتاخمة لحي الأعمال وتجارة التجزئة .

(٨)، (٩) المناطق الشبيهة بالإنتقالية :

وهما جزءان سكنيان محاصران بالشوارع الجديدة ، وتتدفق عبرهما وظائف المنطقة


توزيع السكان
حسب الإستقرار البشري
في المملكة العربية السعودية
القريات
الحدود الشمالية
الجوف
تبوك
حائل
القصيم
المدينة
الرياض
المنطقة الشرقية
مكة
الباحة
عسير
جيزان
نجران
الخليج
إجمالي عدد سكان المملكة العربية السعودية
مستقرون
رحل

وتتجاوزها مع تأثيرات لا بد منها ، وكلا الجزءين يقع على جانبي حي الأعمال والتجزئة ، والأول يقع بين القلب المركزي وحي الأعمال والثاني يتداخل فيه بحيث لا يجد الحي متنفسًا للتمدد إلا عبر فتحات صغيرة ليصل إلى جيهاته المتقدمة ، ويتعرض كلا الجزءين إلى عمليات غزو وتوغل من الوظائف المتمركزة في الشوارع المحيطة بهما ، مما يؤدي إلى إختلاط أفواه الحارات بالمتاجر الصغيرة ، وتحول كثير من المساكن إلى مخازن، وترك القريب من الشوارع دون عناية أو ترميم لحين العثور على مشتر بسعر مغر ، ويبين الشكل (١٢) التغير الذي طرأ على القطاع (٨) خلال بضع سنوات قليلة ، مما جعل هذين القطاعين يحملان ملامح للمنطقة الانتقالية المتدهورة المعروفة عند

بورجس **BURGESS** ويلاحظ أن القطاع (٨) يحمل تأثيرات قوية للأسواق الشعبية لقربه منها ، في حين أن القطاع الآخر (٩) تحتل المقابر أكثر من نصفه ، تحيط بها مساكن شعبية يتدهور الكثير منها .

(١٠)،(١١) قطاعا الجملة ونصف الجملة :

يتفوق القطاع الأول في المساحة والمخازن والأهمية ، ورغم أن كثيراً من تجار التجزئة يحصلون على حاجاتهم مباشرة من المصانع الخارجية ، فإن لهم مخازن في هذا القطاع ، لذلك فإن تجارة الجملة ونصف الجملة تتوسع في المساحة التي تشغلها سنة بعد أخرى ، وإن كانت في نفس الوقت تتعرض لغزو تجارة التجزئة المستترة ، فمعظم تعامل تجار الجملة هو مع التجار الصغار الذين يتعاملون في شكل نصف الجملة حتى مع الأفراد ، وخلاف المواد الغذائية والقطن والحبوب ، والتوابل ، فإن تجارة الجملة هنا تكاد تنحصر في الأنواع الرخيصة الشعبية، ويتضح ذلك في العطور والملابس النسائية الجاهزة . والمفروشات ويوجد جزء من هذه السوق شُيِّد خصيصاً كمخازن وهذه تتسع مخازنها لمساحة تصل إلى ٥٠٠/٢٠٠م^{٢} ولكن الغالبية عبارة عن متاجر صغيرة قد تصل بعضها إلى ١٠م^{٢} ، والأجزاء المطلة على الشوارع تتميز بالطرق المرصوفة المتسعة ومثلها تلك الأجزاء التي شيدتها الحكومة في بداية التحديث للمدينة ، ولكن التوسعات السريعة حدث أغلبها في المنطقة القديمة الخلفية ، ولذا فإنها عبارة عن أزقة وحارات مسدودة كثيرة الالتواء ، وبعض المتاجر لنصف الجملة مفتوحة في أجزاء من المساكن الطينية وهي تتوسع في هذه الأجزاء السكنية نحو الغرب باستمرار بعد توقف توسعها نحو الشمال بوصولها إلى شارع الإمام تركي بن عبدالله (الشميسي الجديد) والتقائها مع تجارة المفروشات ، والحركة في هذه المنطقة شديدة طول النهار ولفترة طويلة من الليل ما بين مشاة وعربات ولوريات تفرغ البضائع الواردة ، ولذا فإنها تنافس السوق التقليدية لتجارة التجزئة في شدة التزاحم وضغط الحركة ، والقطاعان يسود فيهما المباني ذات الدور الواحد وإن كانت الأجزاء الغربية وكذلك الجنوبية ترتفع إلى الطابقين .

(١٢) قطاع سكني شعبي وتجارة جملة :

وهو امتداد لقطاع الجملة نحو الجنوب في المساكن المطلة على شارع طارق بن زياد وتختلط بمتاجر التجزئة التي تخدم هذا القطاع الذي يسكنه خليط من الطبقتين الشعبية والمتوسطة ، ويتميز بأن حواريه وأزقته أكثر اتساعاً وامتداداً واستقامة من مساكن الجزء السابق في القطاع (١٠) المجاور له ، لأنها وإن غلبت عليها المساكن ذات الطابقين ونظام الدور إلا أنها امتدادات جديدة خارج المدينة القديمة .

(١٣) السوق التقليدية في الشرق :

وهي سوق حديثة النشأة ولكنها مشيدة على النمط التقليدي ، كما أن تنظيمها يسير وفق النظام التقليدي في تخصص أجزاء معينة في تجارة من تجارات التجزئة وهي تلاصق سوق الجملة القديمة من ناحية الغرب وتعتبر إمتداداً لها ، وواجهتها المطلة على شارع الملك سعود تشغلها المكتبات الصغيرة وتجارة الجلود والمطاعم الصغيرة ، ومن الطبيعي أن متاجرها تضيق كلما اتجهنا شرقاً وشمالاً حيث تصل إلى الأجزاء القديمة التي تشتمل على تجارة الجملة ونصف الجملة .

(١٤) قطاع سكني ومتاجر للخدمة المحلية مع عناصر لتجارة الجملة والتجزئة :

وهذا القطاع أحدث القطاعات انضماماً للمنطقة المركزية ، ويأتي غزو المنطقة له من الشرق ومن الشمال ومن الجنوب ، وتتقدم تجارة الجملة ونصف الجملة في الجنوب أسرع من تقدمها في الشرق ، أما في الشمال فلا تزال الغلبة لمتاجر الخدمة المحلية وتشبه الأجزاء السكنية فيه القطاع الواقع للشرق منه ، من حيث سيادة نظام الدور والتفافها حول المساجد ، **ولا شك أن قلة الشوارع الواسعة العرضية سوف يقصر تقدم المنطقة المركزية على الأطراف حيث الشوارع المتسعة ، ولعل هذا ما دعا بعض المتاجر إلى القفز فوق هذا القطاع والظهور في أقصى الغرب قريباً من الأحياء الميسورة .**

والسوءال الآن **هل يستمر تقدم المنطقة المركزية في السنوات القادمة ؟**

من البديهي أن يثار مثل هذا السؤال ، خاصة وأن العوامل التي أثارت تحرك حدود المنطقة لا زالت تعمل عملها ، كما أن المنطقة لا زالت بعيدة عن مركز المدينة وإن كان هذا ليس شرطًا لازمًا ، ولكن هناك عدة ضوابط ترجح توقف تمدد المنطقة المركزية ، مثل وجود المنطقة الصناعية والأحياء الشعبية في الشرق ، ووجود المنطقة الإدارية في الشمال ، والأحياء الميسورة التي لا تقبل أو ترحب بوجود متاجر وسطها في الغرب ، كما أن مساحات الفراغ الكبيرة في داخل المنطقة سوف تجذب لاستخدامها للانتفاع الجيد بالأرض ، ومن المرجح أن القطاعين (٣) ، (٤) سوف يكونان أنشط القطاعات في البناء والتشييد خلال الفترة القادمة ، كذلك النواة الغربية وقطاع التغير السريع ، كما أن من المتوقع أن تشهد المنطقتان الانتقاليتان مزيداً من التحرك من المتاجر لغزوهما .

●●●

أولاً : المراجع العربية :

١ — حمد الجاسر : (١٣٨٦هـ ١٩٦٦م) مدينة الرياض عبر أطوار التاريخ ، الرياض .

٢ — صالح عبدالله المالك : (١٣٩٤هـ — ١٩٧٤م) التطور الايكولوجي «البيئي» لمدينة الرياض . محاضرات الموسم الثقافي ، جامعة الرياض .

٣ — مصلي — شاكر — منديلي : (بدون سنة طبع) التعرف على النمط العمراني في المملكة العربية السعودية ، الإقليم الأوسط .

٤ — مؤسسه دوكسيادس : (١٩٧٠) الرياض ، جـ١ ، جـ٢ .

ثانياً : الدراسة الميدانية التي أجريت سنة ١٩٧٧ وأستعين فيها بخريطة ١ : ٥.٠٠٠ للمنطقة المركزية ، وخريطة الرياض ١ : ١٥.٠٠٠ .

ثالثاً : الهوامش :

(١) قدرت مؤسسة دوكسيادس دخل الفرد الشخصي في المملكة العربية السعودية في سنة ١٩٧٥ بمبلغ ٣٣٥٢ دولاراً في السنة .

(٢) حسبت المساحة الكلية والمساحة المكشوفة والطرق والنشاط التجاري من خريطة ١ : ١٥,٠٠٠ .

(٣) على أساس أن مساحة المدينة ٥٠ ميل وعددَ السكان ٣٠٠,٠٠٠ نسمة على ما جاء في مقال صالح المالك (١٩٧٤) عن دوكسيادس .

(٤) إعتبرت أقسام عابدين والموسكي والأزبكية وقصر النيل ممثلة للمنطقة المركزية في القاهرة (تخطيط القاهرة الكبرى ١٩٦٦ .

(٥) حسبت المساحات من خريطة ١ : ٥٠٠٠ .

(٦) تحولت إلى جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية .

(٧) يحمل القلب المركزي رغم حداثة عمره مواصفات هذا القلب في العصور الوسطى .

(٨) على أساس إخراج مساحة الأسواق القديمة من النشاط التجاري وحساب مسطح العمارات (٢.٥ طابق كما في الخريطة) واعتبار ٤٠٪ منها للأعمال .

رابعاً : المراجع الأجنبية :

1. Beaujeu - Garnier, J., Chabot, G., (1971). urban Geography, London.
2. Carter, H.,, (1974). The Study of Urban Geography, Bristol.
3. Collins, M.P., (1973). Field Work in Urban Areas, In Frontiers, in Geographical Teaching, edited by Chorley, R. 8, Haggett, p., London.
4. Dickinson, r., e., (1966). City & Region, London.
5. Herbert, d., (1972). Urban Geography, A Social Perspective, Devon.
6. Johnson, J., H., (1972). Urban Geography, Oxford.
7. Mabogunje, A., (1974). The Pre-Colonial Development of Yoruba Towns, in the City in the Third World, edited by Dwyer D., London.
8. Murphy, R., Vance, J., (1969). Delimiting the CBD, in Readings in Urban Geography, edited by Mayer, H., & Khon, C., Chicago.
9. Ratcliff, R., (1969). Demand for non Residential Space, in Readings in Urban Geography, edited by Mayer, H., & Kohn, C., Chicago.
10. Ratcliff, R., (1969). Internal Arrangement of Land Uses, in Readings in Urban Geography, edited by Mayer & Kohn, Chicago.
11. Proudfoot, M., (1969). City Retail Structure, in Readings in Urban Geography, edited by Mayer & Kohn, Chicago.
12. Santos, Milton, (1971). Les Villes du Tiers Monde, Paris.

لكتاب المجلة الكرام ..

ترجو مجلة الدارة من كتابها الكرام أن يبعثوا إليها بحوثهم وموضوعاتهم ومقالاتهم وقصائدهم **باسم رئيس التحرير ص. ب./٢٩٤٥ الرياض — المملكة العربية السعودية** .

١ — أن تكون مكتوبة بخط واضح أو مطبوعة على الآلة الكاتبة حتى تخرج سليمة من الأخطاء .

٢ — أن يزودوا المجلة بالصور والخرائط الأصلية أو الشرائح الملونة ، — إذا احتاج البحث ذلك — حتى تخرج البحوث والموضوعات بصورة جيدة ترضي القراء .

٣ — ألا تزيد صفحات البحث الواحد عن عشرين صفحة لتنويع ونشر أكبر عدد ممكن من البحوث والموضوعات ، وكذا **تلخيصا للبحث في عشرة أسطر** ، وترجمتهم إلى **اللغة الانجليزية** — ان أمكن — .

٤ — أن تزود المجلة بصورتين شمسيتين وبيانات عن حياة الكاتب العلمية . وذلك لمرة واحدة إذا كان الكاتب دائم الكتابة بالمجلة .

٥ — أن يكون عنوان وهاتف الكاتب واضحًا ومفصلاً للاتصال به عند اللزوم ، ولارسال مطبوعات الدارة .

٦ — ألا يبعثوا بنسخة أخرى من البحث إلى مجلة أو جريدة أخرى .

٧ — البحث أو الموضوع أو المقال الذي يتم اجازته ، يخطر كاتبه بذلك ، أما البحث الذي لم يتم اجتيازته لا يرد له ، ولكن يخطر أيضًا بذلك .

٨ — في حالة «عرض كتاب ما ...» نأمل تزويد المجلة بنسخة منه ، أو بصورة واضحة للغلاف .